



25.05.2018

30 §**Sosiaalitoimitontin (YS, pientalo) määräalan pitkäaikainen vuokraaminen ja sillä sijaitsevan rakennuksen myyminen (Itä-Pakila, määräala tontista 34021/21, Solakalliontie 11)**

HEL 2018-005976 T 10 01 03

Solakalliontie 11

Päätös

A

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tontityksikön päällikkö päätti myydä Oranssi Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0908690-4) tai Oranssi Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön/säätiön luukuun osoitteessa Solakalliontie 11, 00680 Helsinki, sijaitsevan rakennuksen 90 000 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan rakennusta koskevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

B

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tontityksikön päällikkö päätti vuokrata Oranssi Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0908690-4) tai Oranssi Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön/säätiön luukuun noin 1 390 m² suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34021 tontista 21 (kiinteistötunnus 91-34-21-21, pinta-ala 4 620 m², osoite Solakalliontie 11) vuoteen 2048 saakka liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Vuokra-aika alkaa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja päättyy 30 vuoden kuluttua siitä laskettuna.

(vuokraustunnus A1134-538)

Samalla yksikön päällikkö päätti, että siltä osin, kun tontti 34021/21 tällä päätöksellä vuokrataan, kaupunkiympäristön toimialan tilapalveluiden vuokra-aluetta pienennetään (vuokraustunnus Y9134-6).

C

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tontityksikön päällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä päätöskohdissa A ja B mainitut sopimukset (rakennuksen kauppakirja ja määräalaa koskeva maanvuokrasopimus) sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.



25.05.2018

Päätöksen perustelut**Hakemus**

Oranssi Asunnot Oy on tehnyt 7.7.2017 kirjallisen ostotarjouksen (sähköposti) osoitteessa Solakalliontie 9-11 sijaitsevasta rakennuksesta. Kaupan myötä Oranssi Asunnot Oy saisi myös maanvuokraoikeuden määräalalle, jolla ostettava rakennus sijaitsee.

Rakennuksen myynti (päätöskohta A)

Myytävä rakennus on ollut kaupunkiympäristön toimialan tilapalveluiden hallinnassa ja tilapalvelut on vuokrannut sitä eteenpäin. Kaupungin hallintokunnilla ei ole rakennukselle käyttötarvetta eikä tilapalveluilla ole tarvittavia määrärahoja rakennuksen kunnostukseen, mistä johtuen on tarkoituksenmukaista myydä rakennus. Rakennuksen tuleva omistaja ottaa hoitaakseen kustannuksellaan tarvittavat korjaukset.

Oranssi ry on useassa Helsingin Kaupungin omistamassa rakennuksessa vuokralaisena ja ostanut myös rakennuksia kaupungilta. Oranssi ry:llä on myös tarvittavaa osaamista suojellun rakennuksen kunnostamiseen. Rakennuksen osto on edennyt neuvotteluteitse.

Rakennuksessa on vuokralaisena Helsingin A-Kilta ry joka on sanonut vuokrasopimuksen päättyväksi 30.6.2018. Lisäksi Oranssi ry on päässyt sopimukseen samalla tontilla 91-34-21-21 olevan A-Killan omistaman rakennuksen ostosta ja vuokraoikeuden siirrosta, jolloin tällä päätöksellä tehtävän rakennuksen kaupan myötä kaikkien tontilla 91-34-21-21 sijaitsevien rakennusten omistus siirtyi samalle taholle.

Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteen käyttö edellyttää jatkossa täydellistä peruskorjaus- ja kunnostustoimenpiteitä. Ostaja ottaa yksin kustannuksellaan vastattavakseen rakennuksen korjaamisesta ja toimittaa rakennusvalvontaan korjaussuunnitelman hyväksyttäväksi sekä hankkii itse muut tarvittavat viranomaisluvut kustannuksellaan.

Rakennuksen arvon määrittämistä varten teetetyin arviokirjan (Catella Property 14.6.2017) perusteella tehty tarjous vastaa rakennuksen käypää arvoa.

Rakennus on liitetty kunnallistekniikkaan (sähkö-, vesi- ja viemäriliittymä). Liittymät siirtyvät ostajalle.

Rakennuksen ostajalle vuokrataan osoitteessa Solakalliontie 11, 00680 Helsinki, sijaitsevan tontin määräala pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.



25.05.2018

Vuokra-alue (päättöskohta B)**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Ympäristöministeriön 7.5.1999 vahvistaman ja 18.6.1999 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 10625 mukaan määräala sijaitsee tontilla 34021/21, joka kuuluu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YS).

Asemakaavan mukaan määräalalla sijaitsevan rakennuksen rakennusoikeus on 280 k-m².

Vuokrattavalla määräalalla sijaitseva rakennus on sr-2 -merkitty suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia muutos- tai korjaustöitä, jotka turmelevat kaupunkikuvallista tai paikallishistoriallista arvoa.

Vuokra-alueen osoite on Solakalliontie 11 ja vuokrattavan määräalan pinta-ala noin 1 390 m². Tontti, josta määräala vuokrataan, on merkitty kiinteistörekisteriin 10.3.2015.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vahvistanut määräalalle vuokrausperusteita.

Vertailutietona todettakoon, että kiinteistölautakunta on päätöksellään 11.2.2016 (53 §) vuokrannut pitkäaikaisesti Oulunkylässä sijaitsevan tontin 28056/18 asuntolatarkoitukseen hinnalla 25 euroa/k-m² (ind. 100). Hinnan määräytymisessä sitä laskevana tekijänä oli huomioitu mm. tontilla sijaitsevan vanhan rakennuksen ominaisuudet ja rakennuksessa harjoitettavan toiminnan luonne (asuntola, jossa tarjotaan tuettua asumispalvelua haasteellisessa elämäntilanteessa oleville henkilöille).

Nyt vuokrattava määräala kuuluu YS-korttelialueeseen. Rakennuksen käyttötarkoitus on asuntola, jonka tilat suunnataan ensisijaisesti nuorille. Hanke edistänee osaltaan nuorille suunnattujen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa Helsingissä.



25.05.2018

Näin ollen tontin vuokra voidaan määritellä 25 euroa/k-m² pääoma-arvon mukaan, mikä vastaa nykyarvoa 486 euroa/k-m² (04/2018, ind. 19,44).

Vuokranantajalla on lisäksi oikeus tarkistaa maanvuokraa vuokra-alueen tai sillä olevan rakennuksen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra tulee määritellä 4 % tuottovaatimuksen mukaisesti.

Maanvuokra

Edellä esitetyn mukaisesti vuokra esitetään määräytymään seuraavilla perusteilla:

Maanvuokran perusteena pidetään asemakaavan mukaista kerrosalaa (280 k-m²).

Perusvuosivuokra on 280 euroa: 280 k-m², 25 euroa/k-m² (ind. 100), 486 euroa/k-m² (ind. 1944), (280 k-m² x 25 x 4 %).

Kalenterivuodelta (1.1. – 31.12.) perittävä maanvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2018 saakka 5 443 euroa, jolloin vuokranksi kuukautta kohden tulee n. 454 euroa / kk 31.12.2018 saakka (280 x 19,44).

Vuokra-aika

Maanvuokrasopimus ja vuokran laskutus alkaa rakennuksen kaupunkikirjan allekirjoituspäivästä ja päättyy 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Lisäehdot

Koska vuokra-alueella on suojeltu rakennus, sopimusehdoissa on pyritty varmistamaan sopijapuolten asema rakennuksen mahdollisesti tuhoutuessa siinä tapauksessa ettei uudelle rakennukselle myönnetä rakennuslupaa.

Erikseen on sovittava mm. tontin 34021/21 piha-alueen käytöstä, kunnossapidosta ja kulkuyhteydestä sekä ajoyhteydestä korttelin 34021 alueella.

Rekisteröinti

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



25.05.2018

Oranssi Asunnot Oy (0908690-4) on merkitty kaupparekisteriin 7.10.1992.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.10.2017 (135 §) siirtää kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan toimivaltaa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön päällikölle kiinteistön tai rakennuksien kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Kaupunginhallituksen johtamisen jaosto päätti 22.5.2017 (92 §) siirtää 31.5.2018 saakka kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun § 2 momentin 1 kohdan toimivaltaa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritys- tai asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tontit-yksikön päällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m², jos samalla myydään toimivallan rajoissa kiinteistöllä sijaitseva rakennus.

Edellä mainituilla perusteilla tontit-yksikön päällikkö toimivaltainen päättämään rakennuksen myynnistä ja tontin vuokraamisesta.

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkirajaluonnos rakennuksesta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos
- 3 Kartta vuokra-alueesta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Ostaja ja vuorkalainen

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

6 (9)

25.05.2018

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/RYA/Tilapalvelut/Heidi Autiosuo

Kaupunkiympäristö/MAKA/Asemakaavoitus/Ann Charlotte Roberts

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 30 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



25.05.2018

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

9 (9)

25.05.2018

Miia Pasuri
vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.05.2018.